

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile possa essere il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero



di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA e la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al *subject*) ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi si possono citare il listino dei valori immobiliari edito da ProBrixia Camera del Commercio di Brescia, Borsino immobiliare e l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento. Detto



questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA, nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita e/o offerte di vendita, quest'ultime opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro Superficie Esterna Lorda (SEL) espressa in metri quadri. Un giudizio di stima, così formulato, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per sé hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad una dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), e soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Oggi, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficile. Il mercato immobiliare ha conosciuto negli anni una crescita notevole, dovuta probabilmente alla situazione internazionale che, a parere degli esperti del settore, ha deviato su di esso risparmi che una volta erano appannaggio dei mercati valutarî e finanziari, facendo così elevare i prezzi degli immobili; a ciò va aggiunto anche che il costo del denaro aveva raggiunto livelli molto bassi facilitando il ricorso al prestito bancario per l'acquisto di immobili.

Ma oggi pesano sul mercato immobiliare il momento negativo dell'economia reale,



l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione. Queste incertezze rendono ancor di più "anomalo" tale mercato, che non ha ancora prodotto il temuto "sboom" per l'equilibrio ancora esistente tra domanda ed offerta, seppur minime; da qui la disparità di prezzi che si trovano nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Visti i requisiti dell'immobile, l'ubicazione e lo stato manutentivo odierno dell'unità immobiliare oggetto di stima si è pensato di ricercare sul mercato e confrontare una tipologia di unità immobiliari simili.

VALORE DEL LOTTO

Si sono reperiti i seguenti listini:

- Omi, abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, anno 2021 semestre 1 valore minino €. 1.100,00 al mq e massimo €. 1.300,00 al mq, per le autorimesse valore minino €. 490,00 al mq e massimo €. 580,00 al mq;
- Listino ProBrixia anno 2021, abitazioni "recente" minino €. 1.280,00 al mq e massimo €. 1.590,00 al mq;
- Borsino Immobiliare abitazioni in stabili di fascia media valore medio €. 1.263,00 al mq;

specificando che il listino ProBrixia già considera il vetustà dell'immobile mentre l'Omi e Borsino devono essere decurtati in proporzione all'età dell'immobile.

Dopo un ricerca su siti specializzati, si sono reperiti tre comparabili da utilizzare per la



stima del bene e nello specifico si sono ricercati immobili in vendita del tipo a schiera, posti nelle vicinanze e con vetustà simili. Nello specifico:

- Villetta a schiera dalle ampie metrature, parzialmente ristrutturata di recente ed in ottimo stato di conservazione, disposta su tre livelli ed è così composta: al piano rialzato soggiorno con cucina a vista, antibagno e un bagno finestrato con doccia. Attraverso una scala in legno si accede al piano superiore dove abbiamo una camera da letto matrimoniale con balcone, una seconda camera matrimoniale con impianto di aria condizionata, un'ampia camera singola ed un secondo bagno finestrato con vasca e doppio lavabo. Al piano seminterrato abbiamo una taverna con camino e riscaldamento, una grande stanza lavanderia e il box auto. Completano la soluzione un posto auto di proprietà ed il giardino privato. Il bagno del primo piano è stato completamente rivisto due anni fa, come tutta la zona notte (con sostituzione dei serramenti interni) e l'anno scorso è stato isolato completamente il tetto (isolamento con 30 cm di fibra di cellulosa). Il riscaldamento è autonomo e la caldaia è stata sostituita 4 anni fa, presenza di inferriate sulla porta finestra del soggiorno e sulle finestre del piano seminterrato e zanzariere su tutti gli infissi. La superficie commerciale della villetta è pari a 169,00, in vendita a €. 235.000,00 (pari a €. 1.106,50 al mq). La presente soluzione si differenzia principalmente dall'immobile oggetto di perizia per la posizione in cui è ubicata (nel centro di Nuvolera) ma molto simile per caratteristiche costruttive.
- Villetta a schiera inserita in piccolo complesso di 14 unità, disposta su tre livelli gode di un piccolo giardino sul lato dell'ingresso all'abitazione e di uno spazio esterno più grande sul lato posteriore. Al piano terra è presente soggiorno, cucina, il bagno finestrato con doccia ed un piccolo disimpegno; al piano primo, con travi



	a vista, abbiamo una spaziosa camera da letto matrimoniale, due camere da letto	
	singole, di cui una affaccia su un comodo balcone, il bagno con vasca anch'esso	
	affacciato su un balconcino. Nell'interrato abbiamo una grande taverna (ora adi-	
	bita a stanza lavanderia/ripostiglio), il box auto doppio in larghezza con doppia	
	basculante ed il sottoscala. Il riscaldamento è autonomo e la soluzione è dotata	
	di impianto di aria condizionata e di antifurto, zanzariere su tutti gli infissi ed è	
	stata ottimamente mantenuta. La superficie commerciale della villetta è pari a	
	170,00, in vendita a €. 225.000,00 (pari a €. 1.323,52 al mq). Anche questa si	
	differenzia principalmente dall'immobile oggetto di perizia per la posizione in cui	
	è ubicata (nel centro di Nuvolera) ma molto simile per caratteristiche costruttive.	
	Non si sono considerate altri comparabili in quanto non consoni (appartamenti o ville	
	singole) e tutto ciò premesso, analizzato tutto quanto sopra, si stima l'immobile come	
	segue:	
	- Superficie commerciale mq 148,33 x €. 1.250,00 = €. 185.412,50	
	Dalla cifra sopraesposta va dedotto il costo pari a €. 10.000,00 preventivato dal co-	
	mune di Nuvolera per la rimozione di vincoli derivanti dalla convenzione edilizia e il	
	costo della successiva convenzione pari a €. 2.500,00 nonché i costi per la sanatoria	
	urbanistica e catastale quantificati in €. 3.500,00.	
	Per questo si può quindi stimare il valore del lotto in cifra tonda €. 169.000,00 (euro	
	centosessantannovemila/00).	
	Si specifica che la superficie sopra indicata è ininfluyente ai fini del valore estimativo.	

Da: GANDOSI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 849a87cb63f20e2c7233dbe043b9403



Berlingo, febbraio '22

In fede



ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore di vendita forzata o a base d'asta, perchè differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Il valore di vendita forzata o a base d'asta invece è un dato non definitivo,



suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Per le considerazioni espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10 ed il 25% del valore di stima. Tale abbattimento percentuale in questo caso è quindi mediamente valutato come segue:

€. 169.000,00 - 10% = **in cifra tonda € 152.000,00 (euro centocinquantadue-mila/00).**

Berlingo, febbraio '22

In fede



CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore locativo degli immobili locati si procede al reperimento dei listini immobiliari e ricercando i comparabili dagli annunci su siti specializzati quali:

- Borsino Immobiliare abitazioni in stabili di fascia media valore medio al mq/mese € 4,24 al mq;
- Omi, abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, anno 2021 semestre 1, valore unitario al mq/mese minimo € 3,30 e max € 4,00 calcolato su superficie netta;
- Listino ProBrixia, non riporta valori locativi;

Si sono ricercati annunci immobiliari su siti specializzato ma senza reperire immobili con caratteristiche simili. Analizzando quanto reperito si può stabile un affitto pari a:

Superficie netta mq 140,71 x € 3,60 = arrotondati **€ 500,00 al mese**

Berlingo, febbraio '22

In fede



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
Provincia: BRESCIA
Comune: NUVOLERA
Fascia/zona: Periferica/ARTIGIANALE E RESIDENZIALE
Codice zona: D1
Microzona: I
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1650	L	4	4,7	N
Abitazioni civili	Normale	1100	1300	L	3,3	4	N
Autorimesse	Normale	490	580	L	1,7	2,1	N
Box	Normale	540	650	L	2	2,3	N
Posti auto coperti	Normale	395	460	L	1,3	1,5	N
Posti auto scoperti	Normale	280	325	L	,9	1	N

Stampa

Legenda



VISURA 75789 DEL 15/02/2022

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2021

Comune: Nuvolera

Tipo immobile: Abitazioni

Zona: Nuvolera

	Massimo	Minimo
Nuovo	1.900 €/Mq.	1.745 €/Mq.
Recente	1.590 €/Mq.	1.280 €/Mq.
Agibile 1:	975 €/Mq.	665 €/Mq.
Agibile 2:	605 €/Mq.	540 €/Mq.
Da ristrutturare:	480 €/Mq.	420 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,64 %	2,8 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2021) a 5 (min 2016) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2011) a 20 (min 2001) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1991) a 40 (min 1981) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1971) a 60 (min 1961) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1951) a 80 anni (min 1941) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile. I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "A1- A2" secondo la DGR X/3868 del 17/07/2015

Per l'incremento dei valori di riqualificazione degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si consultino le avvertenze relative al listino

Note per capannoni:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo/Ristrutturato: vetustà da 0 a 5 anni

Recente: vetustà da 10 a 15 anni

Agibile1: vetustà da 20 a 25 anni

Agibile2: vetustà da 30 a 35 anni

Da ristrutturare: vetustà da 40 a 50 anni

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Per l'incremento dei valori di riqualificazione degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si consultino le avvertenze relative al listino

Visualizza le avvertenze relative al listino (</content/download/55499/448521/file/120-Anno 2021 - Avvertenze.pdf>)



Nuvolera (BS)

ZONA AGRICOLA

 Posizione Zona

Rurale / Non Urbanizz

Tipologia Prevalente

Seminativo Irriguo









[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)


[Passa a Borsino PRO](#)



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

 <p><u>Quotazioni</u> Abitazioni & Ville</p>	 <p><u>Quotazioni</u> Uffici & Negozi</p>	 <p><u>Quotazioni</u> Box & Posti auto</p>	 <p><u>Quotazioni</u> Locali & Capannoni</p>
<p><u>Quotazioni di Vendita</u></p>		<p><u>Quotazioni di Affitto</u></p>	
 <p>☆☆☆</p>	<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>		
<p>Valore minimo</p> <p><i>Euro</i> 1.311</p>	<p>Valore medio</p> <p><i>Euro</i> 1.483</p>	<p>Valore massimo</p> <p><i>Euro</i> 1.655</p>	<p>Valuta subito questo immobile</p>
 <p>☆☆</p>	<p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p>		
<p>Valore minimo</p> <p><i>Euro</i> 1.118</p>	<p>Valore medio</p> <p><i>Euro</i> 1.263</p>	<p>Valore massimo</p> <p><i>Euro</i> 1.408</p>	<p>Valuta subito questo immobile</p>
 <p>☆☆</p>	<p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>		
<p>Valore minimo</p> <p><i>Euro</i> 903</p>	<p>Valore medio</p> <p><i>Euro</i> 1.016</p>	<p>Valore massimo</p> <p><i>Euro</i> 1.128</p>	<p>Valuta subito questo immobile</p>
	<p>Ville & Villini</p>		



Sei un Agente
Immobiliare esperto di
questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari



Nuvolera (BS)

ZONA AGRICOLA

[📍 Posizione Zona](#)

[Rurale / Non Urbanizz](#)

[🏠 Tipologia Prevalente](#)

[Seminativo Irriguo](#)

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)

+

-



📍

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo
Euro 4,41

Valore medio
Euro 5,00

Valore massimo
Euro 5,59

Valuta subito questo immobile



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo
Euro 3,76

Valore medio
Euro 4,24

Valore massimo
Euro 4,73

Valuta subito questo immobile



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo
Euro 2,79

Valore medio
Euro 3,28

Valore massimo
Euro 3,76

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Residenze di ville



Sei un Agente
Immobiliare esperto di
questa Zona ?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari



Valutazioni Certificate

A partire da 110 €

PROCEDI



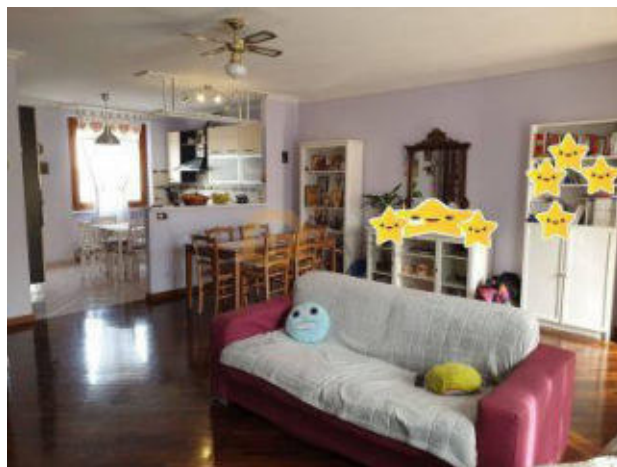
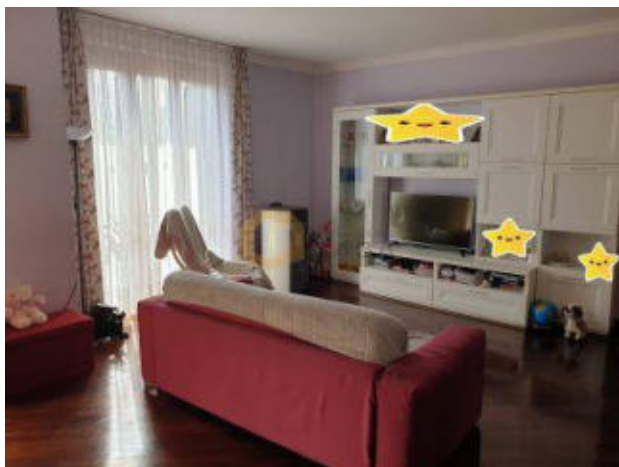
Impara l'inglese. 6 mesi in reg

Comincia oggi stesso!

Firmato Da: GANDOSSÌ CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 849a87cb63f20e2c7233db0e43b9403

Villetta a schiera in Vendita

Via dei Marmi 25080, Nuvolera (BS)

Zone: Centro
€ 187.000
Codice Annuncio: EK-79586955


Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano rialzato

Giardino: Privato

Spese condominiali: 30 € Mensili

Bagni: 2

Cucina: A vista

Totale piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

 Superficie: 169 m²

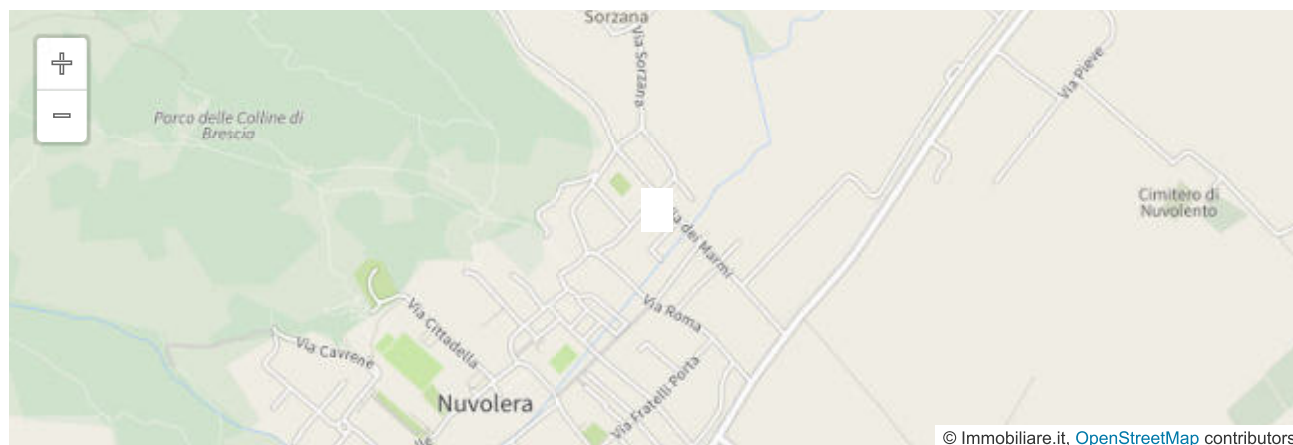
Balcone: Sì

Posti Auto: 1

Arredamento: Parzialmente Arredato

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: - Nuvolera - Proponiamo in zona tranquilla ma comoda ai servizi ed alla viabilità villetta a schiera dalle ampie metrature. La soluzione parzialmente ristrutturata di recente ed in ottimo stato di conservazione è disposta su tre livelli ed è così composta: al piano rialzato abbiamo un ampio e luminoso soggiorno con spaziosa cucina a vista, un comodo antibagno con armadio a muro ed un bagno finestrato con doccia....


 © Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su



15/02/2022





Dimensione Casa
via XX settembre 80
Bedizzole (BS)

Tel. 3458549962
Tel. 3458549962

Villetta a schiera in Vendita

Via Donatori di Sangue 25080, Nuvolera (BS)

€ 225.000

Codice Annuncio: EK-84997330



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano terra

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Totale piani: 3


Arredamento: Non Arredato

Superficie: 171 m²

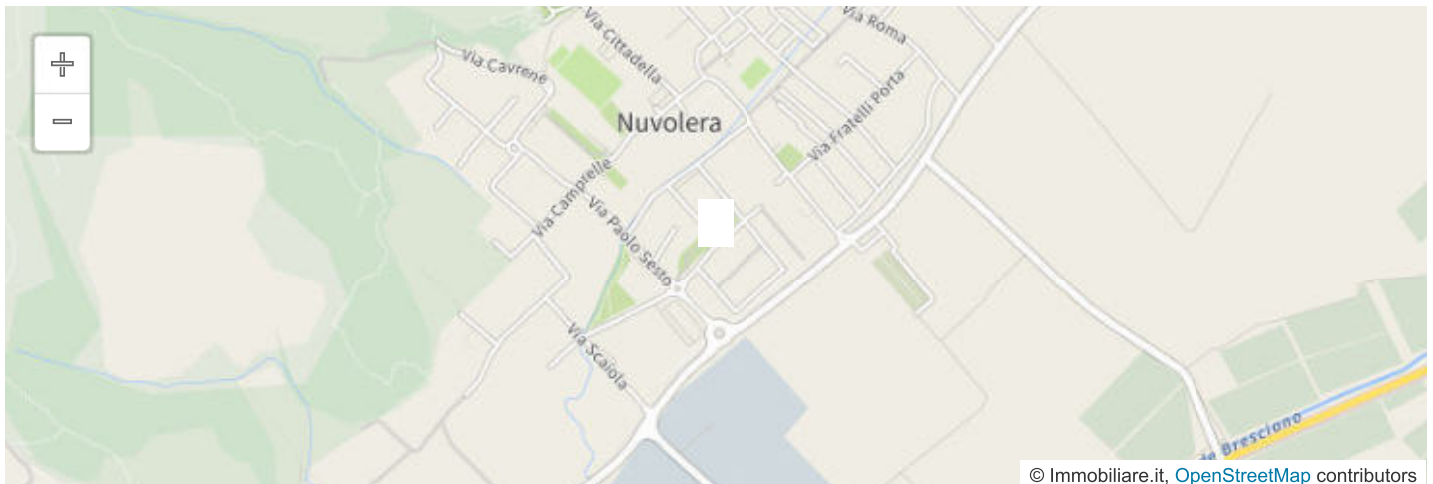
Balcone: Sì

Giardino: Privato

Spese condominiali: 30 € Mensili

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno

Descrizione: - NUVOLERA - Proponiamo in zona residenziale molto tranquilla ma comoda a tutti i principali servizi ed alla viabilità villetta a schiera di testa inserita in piccolo complesso di 14 unità. La soluzione disposta su tre livelli gode di un piccolo giardino sul lato dell'ingresso all'abitazione e di uno spazio esterno più grande e riservato, al quale si accede dal soggiorno, che i proprietari hanno piastrellato e...



© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

15/02/2022

Superficie



Abitazione	Piano terra	55,0 m ²	100 %	Principale	55,0 m ²
Abitazione	1	55,0 m ²	100 %	Principale	55,0 m ²
Abitazione	Interrato (-1)	30,0 m ²	100 %	Principale	30,0 m ²
Box o garage	Interrato (-1)	40,0 m ²	50 %	Principale	20,0 m ²
Giardino	Piano terra	60,0 m ²	10 %	Principale	6,0 m ²
Giardino	Piano terra	30,0 m ²	10 %	Principale	3,0 m ²
Balcone	1	6,0 m ²	30 %	Principale	1,0 m ²
Totale superficie principale					170,0 m ²

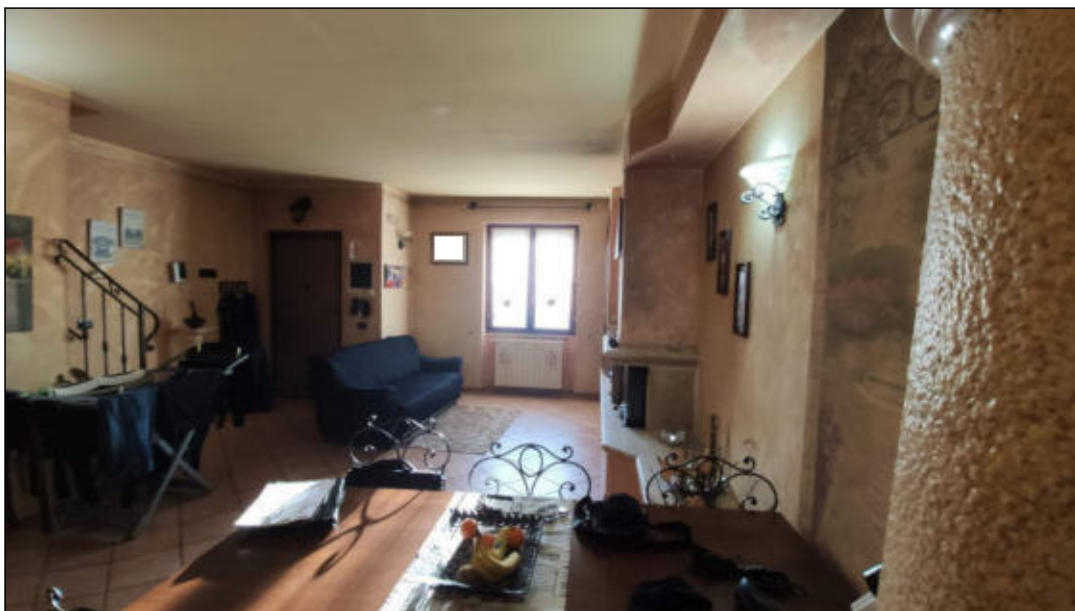
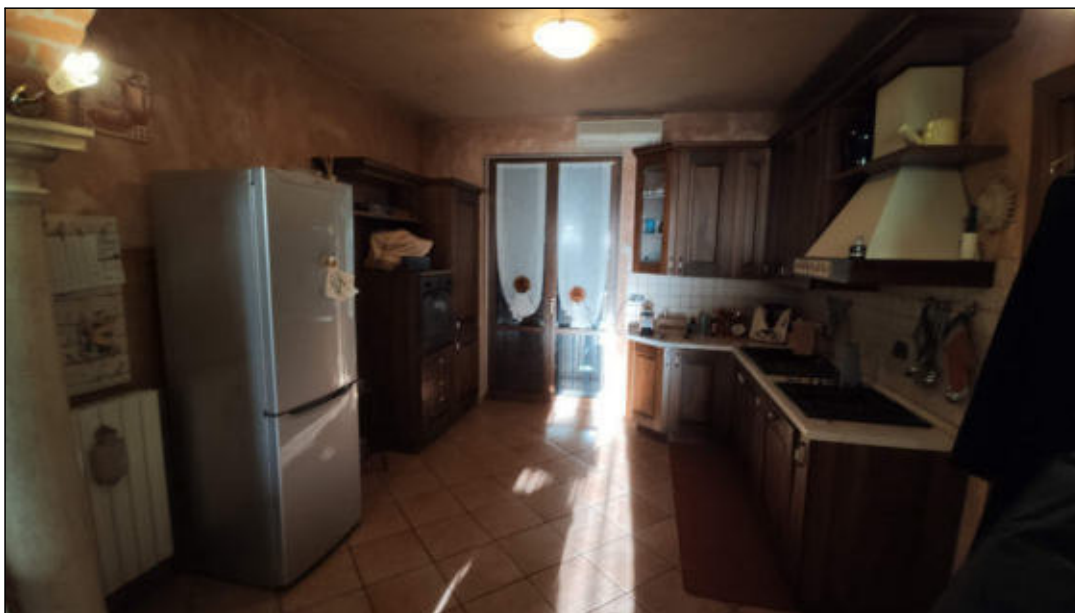
FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021



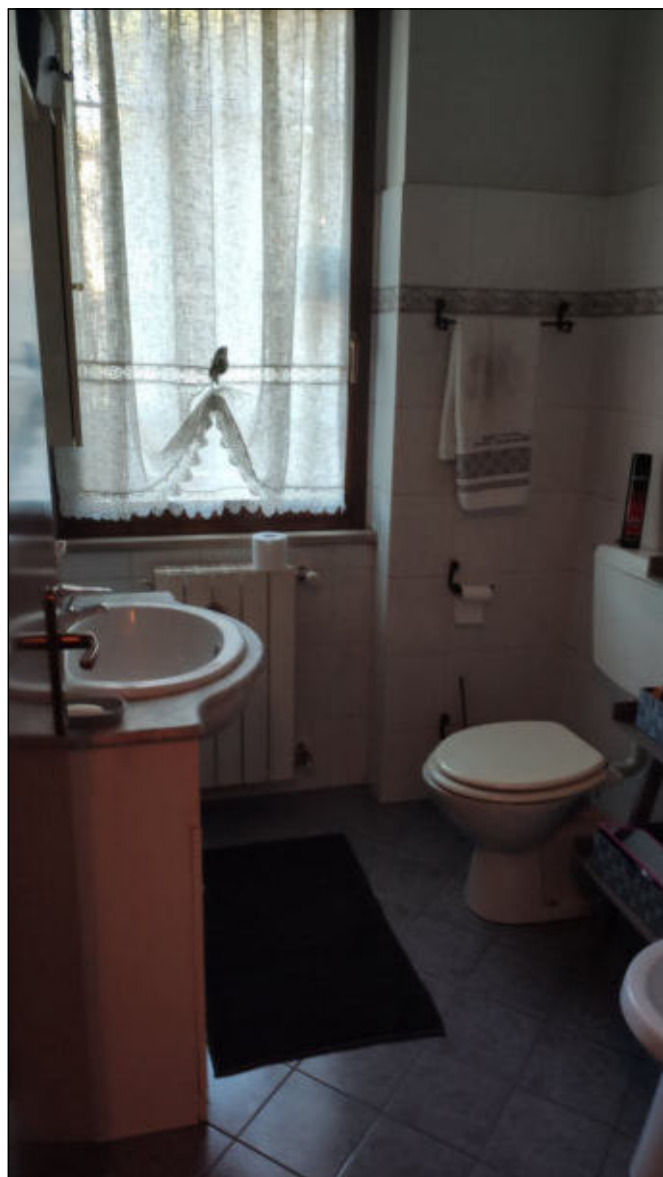
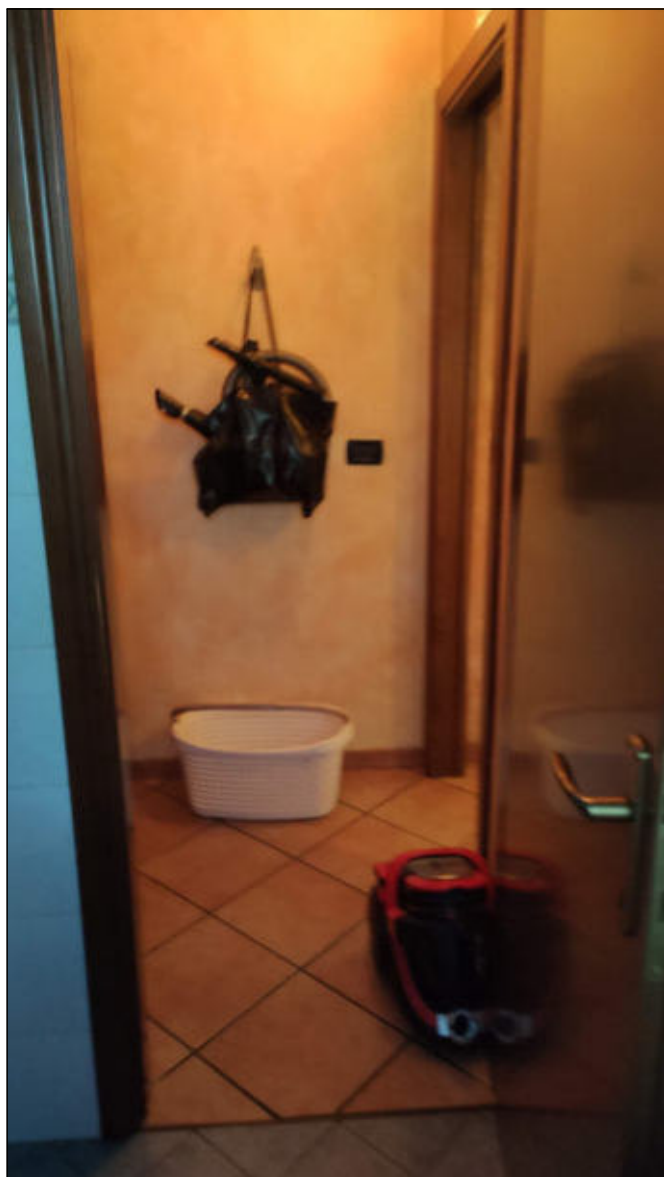
FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021



FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021



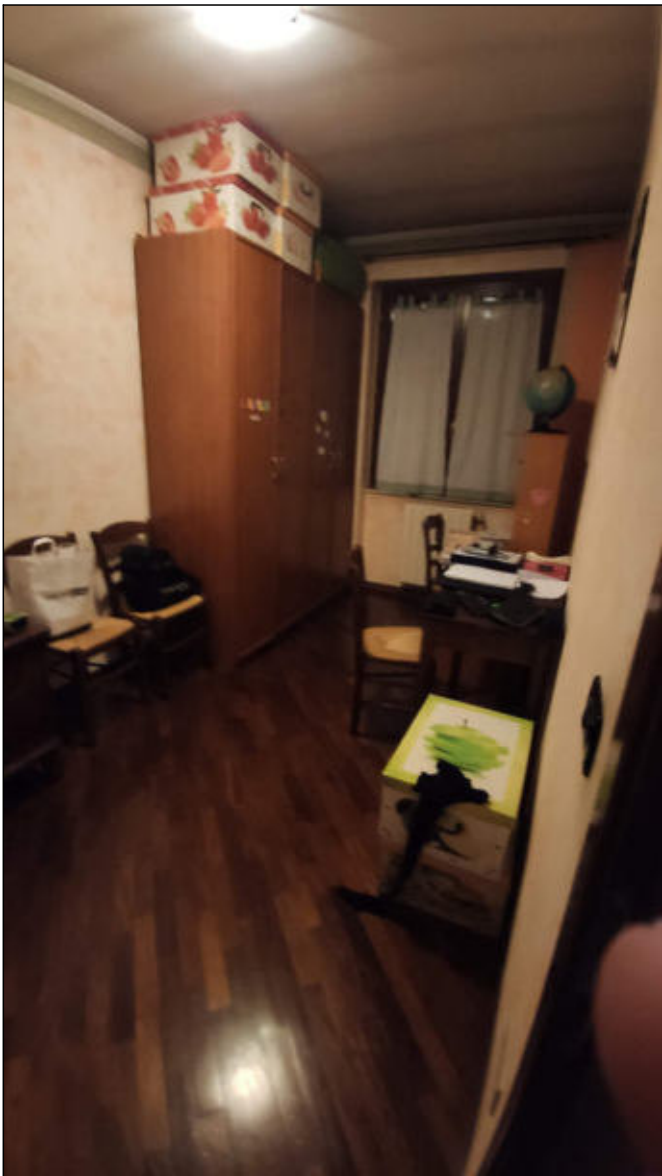
FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021



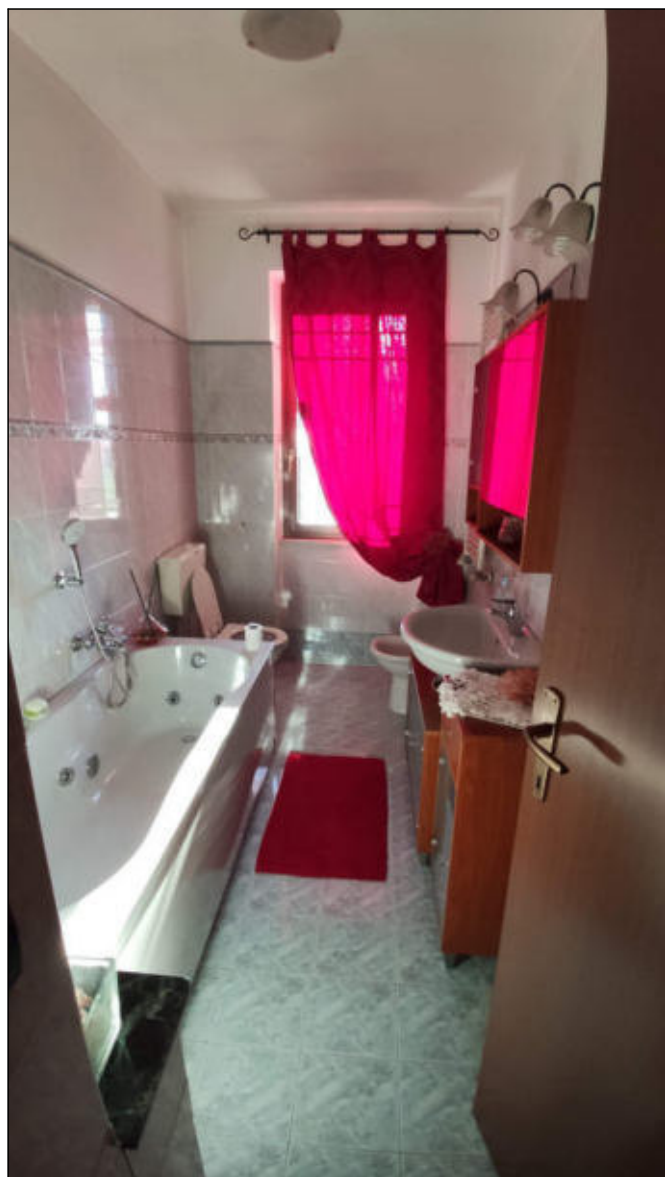
FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021



FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021

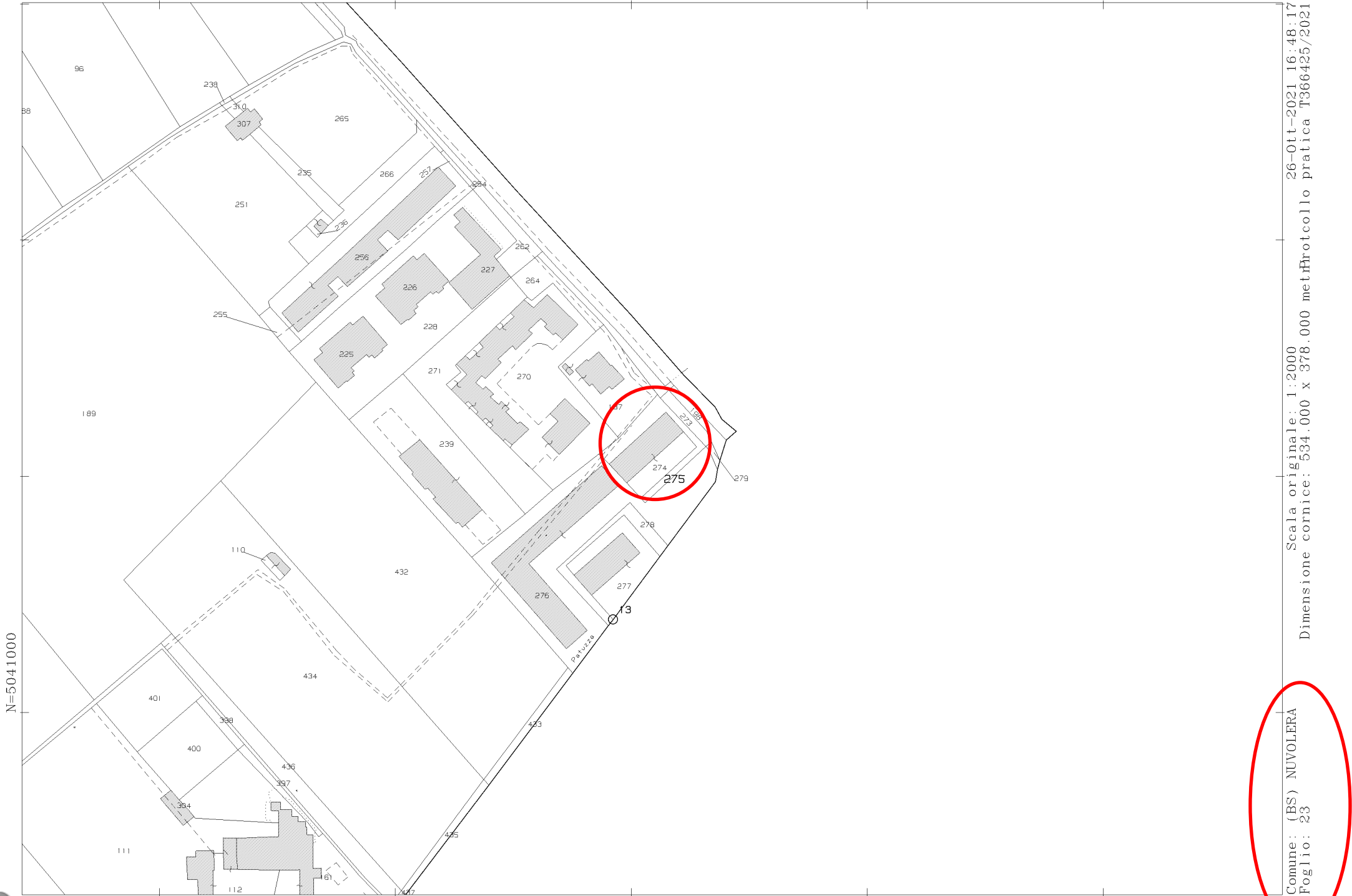


FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021



FOTOGRAFIE Esecuzione immobiliare 443 - 2021







Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 6

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune	NUVOLERA	C.T. Sez.	Fgl. 23 Mapp. 277 278
Via/piazza	SCAIOLA / PATUZZA	C.E.U. Sez. NCT	Fgl. 23 Mapp. 274 275
ESTRATTO DI MAPPA		scala 1: 2000	
		Tipo mappale n. 5879 del 28 / 7 / 99	



Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

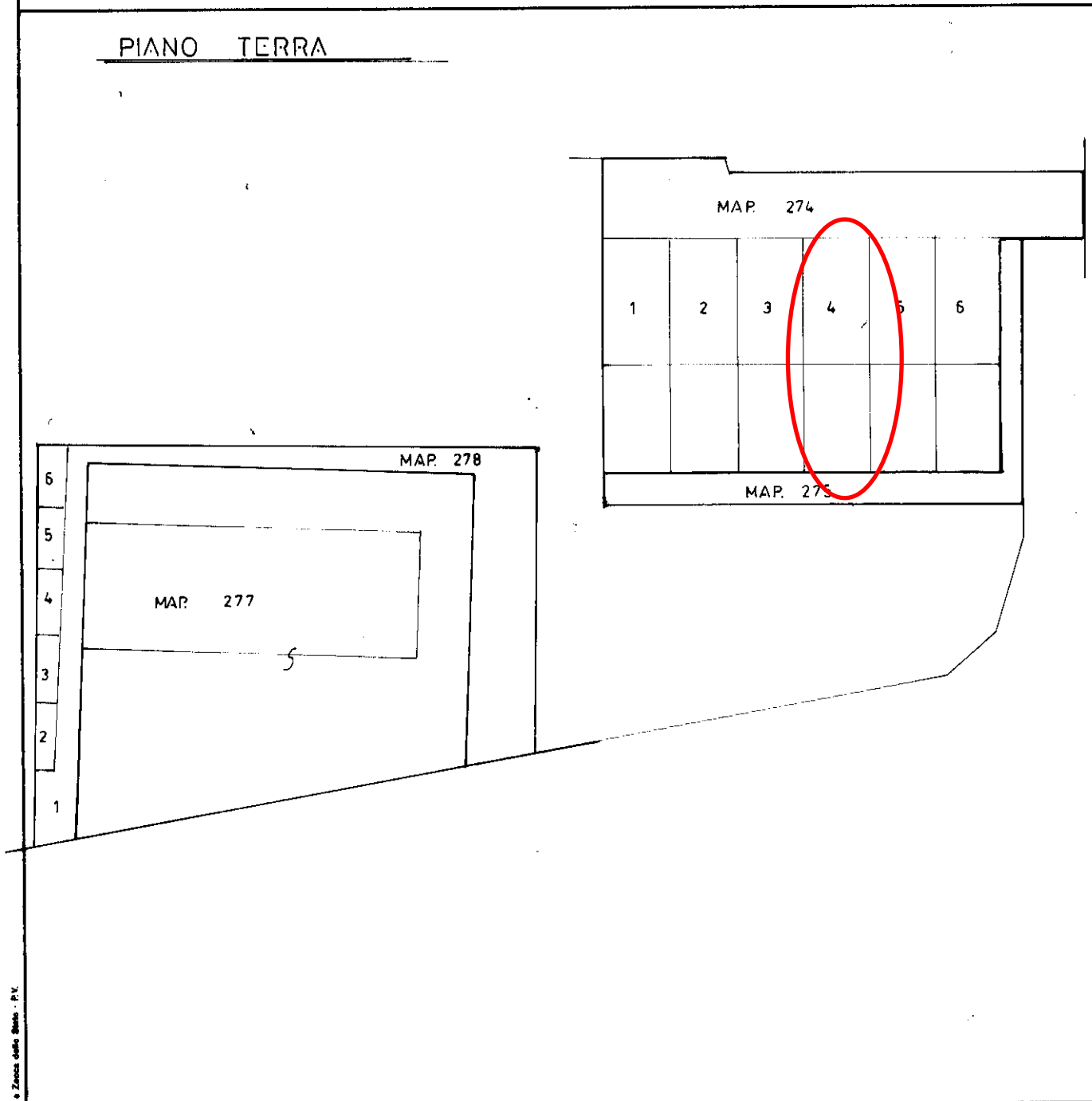
Pag. n. 2 di 6

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
NUVOLERA	NCT	23	274 - 275 277 - 278	5879	28/7/'99

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00

PIANO TERRA



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO *

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Settembre '99

data

COLLEGIO
REGISTRARI
PROV. BRESCIA

Settembre 1999

BRESCIA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/10/1999 - Data: 05/11/2021 - n. T25271 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3, di 6

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
NUVOLERA	NCT	23	274 - 275 277 - 278	5879	28 / 7 / '99

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00

PIANO PRIMO

MAP 274

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

MAP. 277

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo H 2.653/88

Settembre '99

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



MODULARIO
F. - Catasto - 432MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

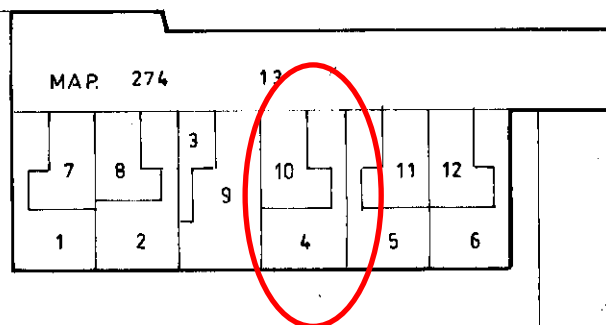
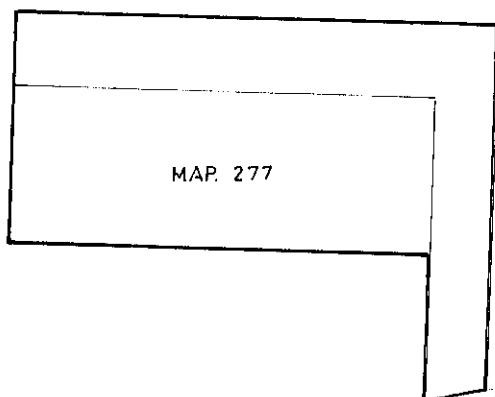
Pag. n. 4, di 6

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
NUVOLERA	NCT	23	274 275 277 278	5879	28/7/99

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

PIANO INTERRATO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO *

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Settembre '99

Data presentazione: 01/10/1999 - Data: 05/11/2021 - n. T25271 - Richiedente: Telematico

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 5, di 6

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.		del	
NUVOLERA		NCT	23	274 275 277 278	5879		28/7/99	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
274	1	Via SCAIOLA			SI-T-1			APPARTAMENTO AL PT-1 LAV E CANTINA AL S1 GIARDINO ESCLUSIVO
274	2	Via SCAIOLA			SI-T-1			APPARTAMENTO AL PT-1 LAV E CANTINA AL S1 GIARDINO ESCLUSIVO
274	3	Via SCAIOLA			SI-T-1			APPARTAMENTO AL PT-1 LAVANDERIA AL S1 GIARDINO ESCLUSIVO
274	4	Via SCAIOLA			SI-T-1			APPARTAMENTO AL PT-1 LAV E CANTINA AL S1 GIARDINO ESCLUSIVO
274	5	Via SCAIOLA			SI-T-1			APPARTAMENTO AL PT-1 LAV E CANTINA AL S1 GIARDINO ESCLUSIVO
274	6	Via SCAIOLA			SI-T-1			APPARTAMENTO AL PT-1 LAV E CANTINA AL S1 GIARDINO ESCLUSIVO
274	7	Via SCAIOLA			SI			AUTOPRINESSA
274	8	Via SCAIOLA			SI			AUTOPRINESSA
274	9	Via SCAIOLA			SI			AUTOPRINESSA
274	10	Via SCAIOLA			SI			AUTOPRINESSA
274	11	Via SCAIOLA			SI			AUTOPRINESSA
274	12	Via SCAIOLA			SI			AUTOPRINESSA
275		Via SCAIOLA			T			AREA URBANA 125 mq
277		Via PATOZZA			SI-T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
278	1	Via PATOZZA			T			AREA URBANA (265 mq)

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

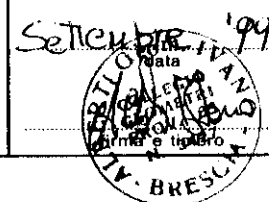
IL TECNICO *

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullo e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 6, di 6

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.		del	
NUVOLERA		NCT	23	274 - 275 277 - 278	5879		28/7/99	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
278	2	Via Patuza			T			AREA URBANA (10,20 mq)
278	3	Via Patuza			T			AREA URBANA (11 mq)
278	4	Via Patuza			T			AREA URBANA (12,25 mq)
278	5	Via Patuza			T			AREA URBANA (13,20 mq)
278	6	Via Patuza			T			AREA URBANA (13,00 mq)
274	13	Via Sciola			S1			BENE COMUTE NON CENSIBILE AL MAP 274 SUB 7-8-9-10 11-12 (SCIVOLO DI ACCESSO ALE AUTOPESSE)

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO *

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullo e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Settembre '99

DATA

COLLEGIO

PLANIMETRA

274

275

277

278

Firma e timbro

BRESCIA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune NUVOLERA	Sezione NCT	Foglio 23	Particella 274	Tipo mappale	del:
--------------------	----------------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA SCAIOLA		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
2	VIA SCAIOLA		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
3	VIA SCAIOLA		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA SCAIOLA		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA SCAIOLA		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA SCAIOLA		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA SCAIOLA		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
8	VIA SCAIOLA		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
9	VIA SCAIOLA		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
10	VIA SCAIOLA		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
11	VIA SCAIOLA		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
12	VIA SCAIOLA		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
13	VIA SCAIOLA		S1			Bene comune non censibile

Visura telematica



MODULARIO
F. rig. rend. 005



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

(VERSATE € 30.000)
DL 82300 PROT N

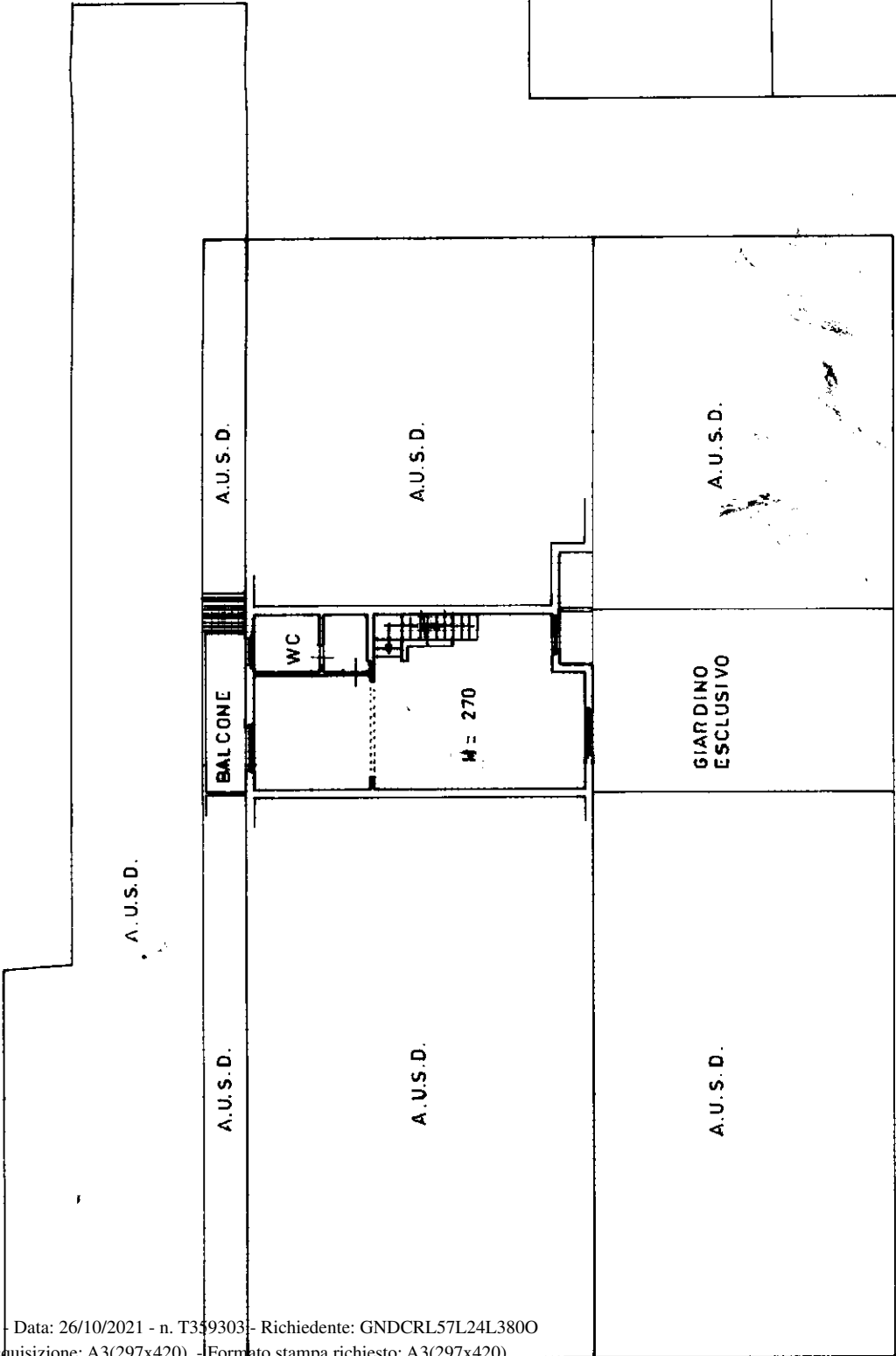
MOD. AN (CEU)

LIRE
300

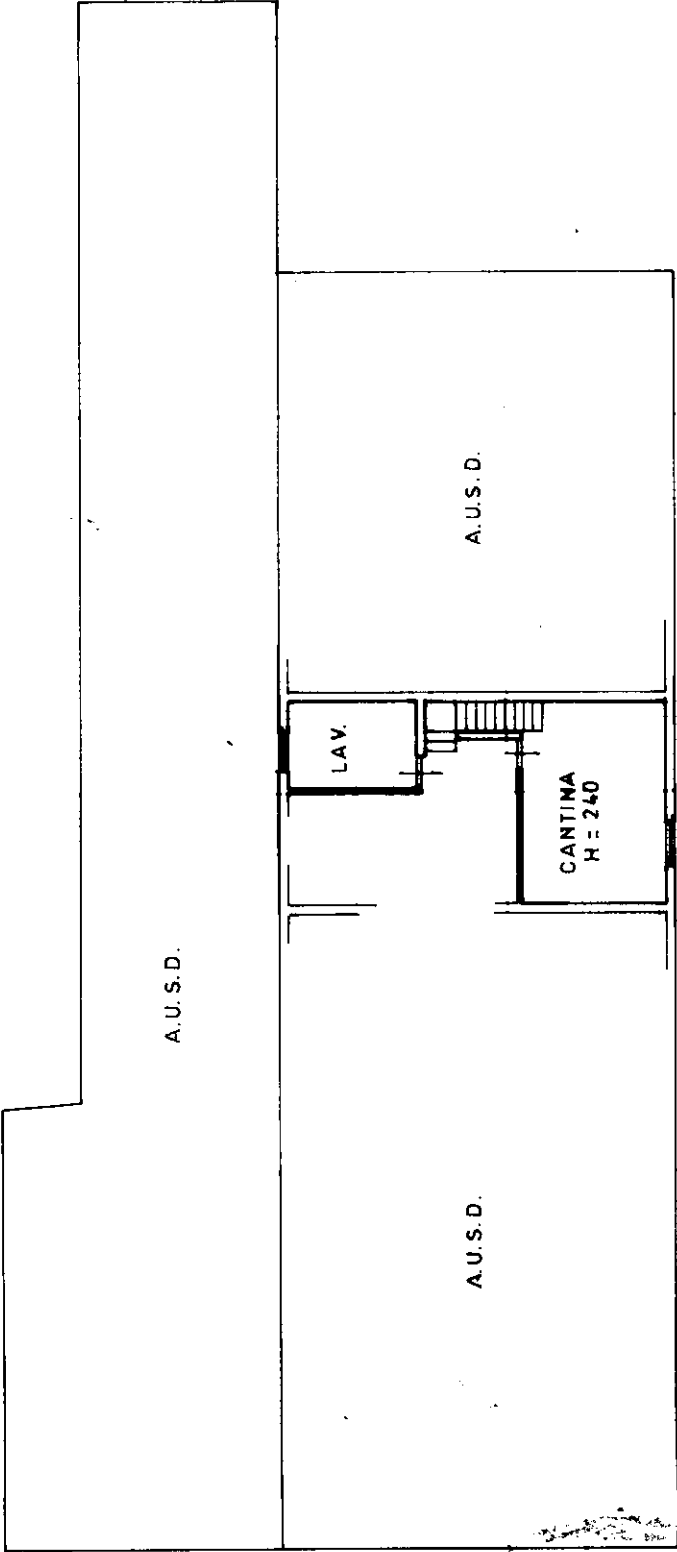
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NUVOLERA via SCAIOLA civ.

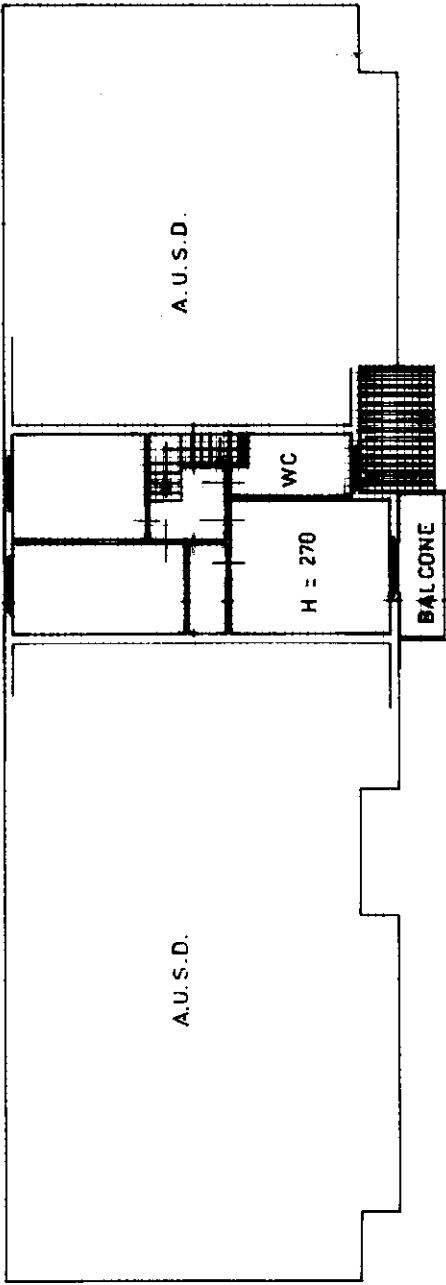
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



Compilata dal **GEOMETRA**
ALBERTI IVANO
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di **Brescia** n. **3427**
data **Sett. '99** Firma **Alberti Ivano**

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali



MODULARIO
F. rig. rend. 008



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO

(RDL 13-4-1939, n. 652)

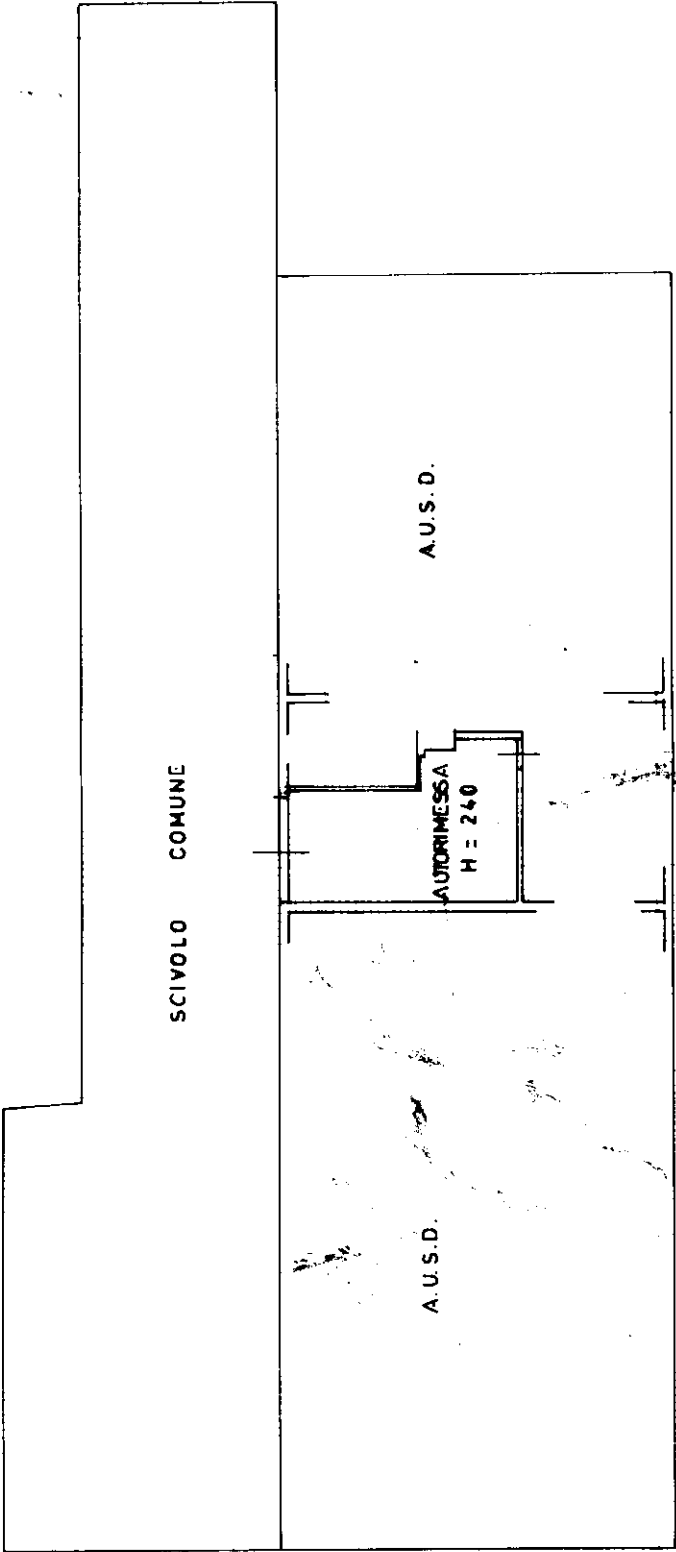
(VERSATA L. 30 900)
DL 283/96 PROT. N. 100

MOD. AN (CEU)

LIRE
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NUVOLERA** via **SCAIOLA** civ.

PIANTA PIANO INTERRATO



* Scala originale non disponibile. *

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **GEOMETRA ALBERTI IVANO**
(titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di **Brescia** n. **3427**
data **Sett '99** Firma *Alberti Ivano*

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. NCT / 23
n. **274** sub **10**

